

# EL MERCAT HIPOTECARI COM A PORTA D'ACCÉS AL MERCAT RESIDENCIAL

---

Anna Garcia Masiá. Lcda. en Sociologia  
Josep Roca Cladera. Dr. Arquitecte

Centre de Política de Sòl i Valoracions  
Universitat Politècnica de Catalunya



# Habitatge

The background of the slide is a grayscale photograph of a city street. On the left, there are older, multi-story buildings with balconies and windows. On the right, a taller, more modern building with a grid-like facade of windows is visible. The image is slightly faded to allow the text to be the primary focus.

## L'habitatge és un dret? Com s'ha gestionat?

- Constitució Espanyola (Art.47): dret de primera necessitat
- Increment de preus degut a:
  - Privatització del sòl
  - Inversió en immobles
- Les actuacions de les polítiques i institucions públiques han permès al mercat actuar lliurement amb l'habitatge
- Polítiques legislatives i fiscals en favor de la propietat



# Habitatge

---

## Una visió mercantilista

---

- Valor de canvi - Valor d'ús
- La situació financera facilita les hipoteques de llarga durada. Que comporten:
  - Endeutaments que comprenen tota la vida laboral
  - Rendibilitat econòmica – qualitat de vida

## Conseqüències

---

- Un mateix mercat immobiliari per a diferents situacions socioeconòmiques i personals
- Impossibilitat del mercat immobiliari de resoldre, per ell mateix, les necessitats residencials dels segments més desfavorits



# Habitatge jove

---

## El cas del Maresme i la Regió Metropolitana

---

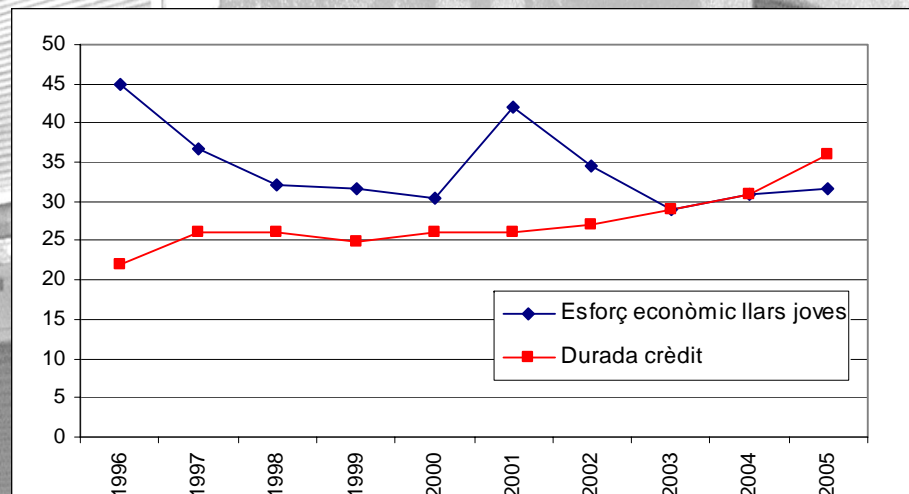
- El Maresme ha experimentat un elevat increment de població, sobretot jove:
  - La població jove representa gairebé la tercera part (30%)
  - Les llars joves representen poc menys d'una cinquena part (18%)
- El preu de l'habitatge durant els darrers anys ha crescut 108 punts percentuals més que a la RMB
- Durant el darrer quinquenni s'ha construït menys de la meitat d'habitatge protegit del que s'ha produït a la RMB



# Habitatge jove

## Esforç econòmic del cost de l'habitatge

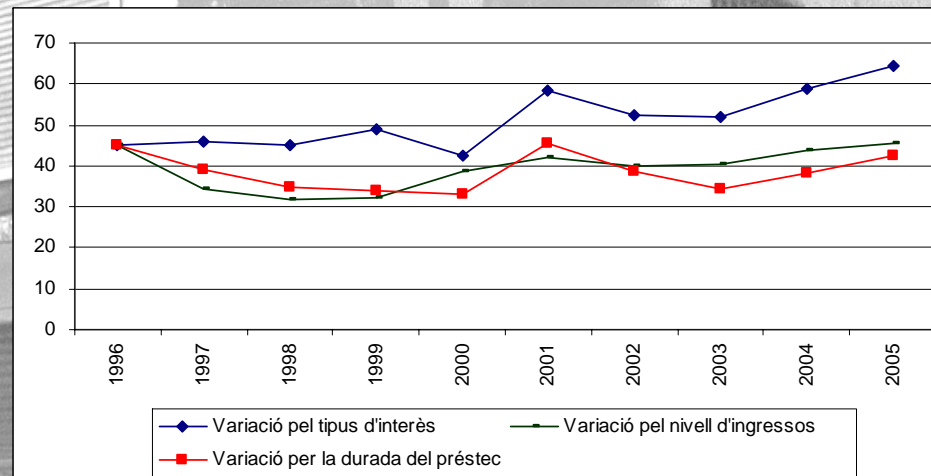
- L'esforç econòmic varia en funció dels ingressos de les llars i la durada i el tipus d'interès del crèdit.
- Les llars joves espanyoles destinen una mitjana del 31,6% dels seus ingressos a pagar la hipoteca del seu habitatge.
- L'esforç econòmic ascendeix fins el 49% en el cas de la RMB (dades de l'Observatorio Joven de la Vivienda)



# Habitatge jove

## Model explicatiu de l'esforç econòmic

- Per predir situacions futures s'ha valorat la mateixa situació:
  - Mantenint el tipus d'interès
  - Mantenint la durada del préstec
  - Mantenint el nivell d'ingressos
- El factor més determinant és el tipus d'interès, que el fa incrementar en un 30%





# Conclusions

---

## Propostes i alternatives

---

Davant la situació:

Demogràfica:

amb un constant creixement de població  
(eminentment jove en el cas del Maresme)

Residencial:

la majoria de les llars viuen en habitatges de propietat

Del mercat immobiliari:

creixement dels preus dels habitatges

Financera:

amb uns tipus d'interès amb tendència a l'alça

Administrativa:

on l'habitatge protegit i de lloguer tenen molt poca rellevància



# Conclusions

---

## Propostes i alternatives

---

Cal incidir en l'imaginari social i crear habitatge assequible:

Incrementant el patrimoni públic del sòl (10/2004)

reserva 20% sostre residencial

+ 10% als municipis de més de 10.000 habitants o capitals de comarca

+ 5% equipaments per dotacionals

Formes de gestió:

Lloguer públic

Dret de superfície

Tempteig i retracte

Habitatges amb venda a carta de gràcia

Lloguer amb opció de compra

Lloguer protegit/intervingut

Titularitat compartida publicoprivada

Habitatges en cooperatives de cessió d'ús

Llei de barris

Conversions d'ús